

N:o 109.

Af herr **H. Hedlund**, om *skrifvelse till Konungen angående rätt för innehafvare af nyttjanderätt till regleradt allmänt tomtområde att, när tiden för nyttjanderättsaftalet utlupit, förnya detsamma mot viss afgäld.*

Städernas mäktiga utveckling under det gångna århundradet har flerstädes i utlandet fäst uppmärksamheten på den hastigt, ofta oberäkneligt och ofantligt högt stigande jordrörelsen å deras område såsom en inkomstkälla, hvilken det allmänna borde och ägde full rätt att anlita i helt annan omfattning än hittills. En tomt, som vid en tidpunkt kan vara jämförelsevis litet värd, kan redan ett eller ett par årtionden därefter hafva mångdubblats i värde på grund däraf, att staden raskt utvecklats sig och att utvecklingen dragit sig åt detta håll, ofta också därigenom, att staden där anlagt gator, sprängt igenom berg, byggt broar, framdragit spårvägar o. s. v., hvilket väsentligt ökat fastighetsvärdet i trakten, ehuru därvarande fastigheters innehafvare icke lämnat annan ersättning för dessa förmåner än den skatt, de i likhet med stadens samtliga skattskyldiga innevånare fått erlägga för att bekosta de ifrågavarande anläggningarnas utförande. I stadens centrum, där fördelaktigaste platsen befinner sig för affärsdrift, stiger tomtvärdet oförläpigt i mån af handelsrörelsens utveckling. Och med tiden kunna nya sådana affärscentra uppväxa, där tomtvärdet på grund häraf från en ringa början stiger i höjden.

Enskildes tomtköp från staden ske delvis utan spekulation. Köpare nöja sig — och måste ofta af brist på medel nöja sig — med uträkningen, att det lönar sig att bygga på tomten med det pris, han får betala för

densamma. Den framtida värdestegring, han utan tvifvel hoppas på, kommer som ett tillskott, hvilket han dock ej upptager i sin kalkyl. I andra fall — såsom ofta där kapitalister eller bolag drifva byggnadsaffär — ske de i uppenbar spekulaton, som öfverbetalar för tillfället i beräkning att få utlägget med förtjänst igen i framtiden. I ena fallet som i det andra spekulerar staden-säljaren, och måste det för att för sin egendom få en ersättning, som någorlunda rättar sig efter dennas värde. Men stadens spekulaton kan intet annat blifva än en olycklig halfåtgärd. Liksom den enskilde, rike tomtägaren säljer han så dyrt som möjligt, håller på varan, då efterfrågan saknas till de priser, han tror sig kunna i bättre tider bekomma. Härigenom hållas hyrorna uppe och hämmas byggnadsverksamheten, medan staden å andra sidan, lika litet som den enskilde tomtförsäljaren, kan hoppas betinga sig tomtpris, som utgöra afsevärdt vederlag för framtida värdestegring, där ej köparen alldeles missräknat sig i sina förhoppningar.

Härvid har icke tagits i betraktande det egentliga tomtjobberiet, med dess köp af tomter med eller utan åbyggnader på spekulaton, i afsikt ej att bygga utan att hålla dem på hand, tills de kunna afyttras med större eller mindre förtjänst. Detta slags affär, som går i direkt strid med samhällsintresset, kan endast ofullständigt hindras genom stränga villkor i fråga om byggnadsskyldighet, där tomterna köpas från staden, samt alls icke, där de upphandlas från enskilde, vare sig för att säljas till enskilde eller till det allmänna. Botemedel häremot åter bjuda dels lämplig beskattning, dels höga afgifter å omsättningen af fastigheter.

Våra stadskommuners tillgång på egen mark liknar på sätt och vis en grufva med begränsad tillgång på malm. Liksom malmbrytningen en gång tager slut, hvarefter grufvan upphört att finnas till, så tager försäljningen af stadens ursprungliga egna mark till tomter en gång slut. Det är en förbrukad skatt, och intet stadssamhälle torde kunna visa, att det använt inkomsterna af tomtförsäljningen uteslutande för ändamål, som tillförsäkra framtida släkten motsvarande tillgångar, om ock i annan form, för att bestrida utgifterna för sina allmänna behof. Dock köpa stadskommunerna i betydande omfattning ny byggnadsplats i stället för den försälda. Och det tillhör en framsynt kommunalpolitik att tillförsäkra sig sådan mark långt utöfver dagens behof. Men så kommer den dag, då dylika områden åter afyttras till enskilde, hvilka därmed få den framtida värdestegringen i sin hand, om ock staden till regeln inkasserat en vacker mellangift, hvarmed bekostas gator och öppna platser.

Tydligen äro våra stadskommuner i behof af laga former, hvilka sätta

dem i stånd dels att på helt annat sätt än hittills tillgodogöra sig jordräntan å sin egendom och dels att tillhandahålla byggnadsmark på billiga villkor, utan fruktan att därmed se betydande värden gå sig ur händerna. Dessa laga former saknas för närvarande, i det att nyttjanderätt till tomt, som öfverlåtits, är begränsad till tio år, utan tillgång att trygga besittningsrätten därutöver, och i det att inteckning ej får beviljas i byggnad, som uppföres å annan tillhörig mark. Bereddes genom nödiga lagförändringar möjlighet åt stadssamhället att upplåta mark till varaktig nyttjanderätt och åt nyttjanderättens innehafvare att mot inteckning belåna det hus han därå uppför, så skulle staden finna sin bästa uträkning i att upplåta tomten antingen kostnadsfritt eller mot den ränta, den skäligen kunde anses afkasta för tillfället, och därefter betinga sig genom tid efter annan skeende taxeringar så stor del af den stigande jordräntan, som det för staden kan visa sig ändamålsenligt att göra anspråk på, med hänsyn därtill, att den enskilda byggnadsverksamheten nog alltid måste eggas genom någon andel i vinsten äfven af tomtvärdets stegring. Såsom exempel må anföras ett förslag af docenten G. Cassel i en uppsats »Om stadskommunens rätt till tomtvärdenas stegring» i Ekonomisk tidskrift för år 1900: »De riktiga formerna för stadskommunernas deltagande i värdestegringen på de inom deras område belägna byggnadsplatserna synes vara följande. Värdestegringen utrönes genom periodiska t. ex. hvar femte år återkommande taxeringar. Vid dessa uppskattas först den bebyggda fastighetens hela nettoafkastning. Det med hänsyn till den rådande allmänna räntefoten kapitaliserade värdet af denna afkastning utgör fastighetens totalvärde. Härifrån afdrages nu byggnadernas kostnadsvärde; återstoden är då tomtens värde. Värdet på obebyggda tomter uppskattas sedan i analogi med de så utrönta värdena på de bebyggda. Den stegring af tomtvärdena, som framgår af en jämförelse mellan två på hvarandra följande taxeringar af denna art, utgör den värdestegring, som i princip bör betraktas som kommunens tillhörighet. Sina anspråk på denna värdestegring bör kommunen göra gällande genom att pålägga fastigheten en ränta, motsvarande efter en viss fast räntefot värdestegringen, betraktad såsom kapital. Naturligtvis bör härvid största möjliga försiktighet iakttagas, så att man är säker att icke på något sätt ingripa i jordägarens rättmätiga intresse. Därför bör den nämnda räntefoten sättas särdeles låg, under våra förhållanden till exempelvis 3 %. Till ytterligare skydd för jordägaren bör kommunen alltid vara skyldig att på ägarens anfordran köpa fastigheten till det gamla taxeringsvärdet eller afstå från sin fordran på värdestegringsränta. — Lättast torde målet

nås, om samhället successivt gör sina anspråk gällande, nämligen så att den på byggnadsplatserna lagda räntan till en början fastställes till exempelvis 1 %, för att sedan höjas till 2 % och 3 % af värdestegringen.»

(Jordägaren är i det ofvan anförda, som synes, liktydig med innehafvaren af den varaktiga nyttjanderätten).

Till att här ingå i en närmare undersökning af de lämpliga uppgörelsevillkoren är så mycket mindre anledning, som de kunna växla efter skilda förhållanden. Att vid inlösen af en fastighet icke byggnadskostnaden allena får vara rättesnöre för värderingen, är tydligt, då staden eljes lätt kunde belamras med icke rentabla hus. Att å andra sidan försummadt underhåll af ett hus måste åtföljas af motsvarande afskrifning, är äfven påtagligt, liksom ock att vid tomtlegans bestämmande den i trakten för lika läge gällande afkastningen, ej den särskilda fastighetens, bör läggas till grund, i det att bostadslägenheter kunna vara mer eller mindre begärliga på grund af inredningens olika grad af ändamålsenlighet. Hufvudsaken är, att kommunen beredes möjlighet att upplåta sina tomter till bebyggande i stället för att sälja dem.

Det är lätt att inse, att husbyggnadsaffären med denna anordning icke blir mindre säker än nu, snarare tvärt om, i det att byggherren slipper räkna med ett kanske öfverdrifvet beräknadt tomtpris. Frånräknas vinsten af jordräntan, betingas byggnadens värde uteslutande af de å densamma nedlagda kostnader och dess ändamålsenlighet. I den mån jordräntan tages i anspråk för annans än den byggandes räkning, minskas byggnadsverksamhetens såväl vinst som risk, hvilket i sin mån stärfjar spekulationen. Risker öfverflyttas i stället på staden, hvilken däraf föranledes att med mera omtanke än under nuvarande förhållanden ingripa normerande i afseende å upplåtelsen af dess egna områden.

Stadskassan har att af tomtvärdets stegring påräkna säkert stigande och betydande inkomster. Bekant är den uträkning, enligt hvilken staden Berlin, om den i tid förbehållit sig jordräntan å sitt bebyggda område, nu skulle förfogat öfver en inkomst, öfverstigande stadens kommunala skatter, hvilka den sålunda skulle gjort onödiga. En liknande beräkning är af professor Knut Wicksell utförd för Stockholms stad. (Finanztheoretische Untersuchungen, sid. 154). Under skeden af ovanligt snabb utveckling visar sig en väsentlig stegring af tomtvärdet redan under en jämförelsevis kort tid, såsom framgår af den undersökning, Berlins magistrat 1881 föranstaltade öfver värdestegringen å sådana hus, som mellan 1868 och 1877 icke undergått någon förändring i byggnad och inredning. Det kan dock nu gifvetvis icke vara fråga om att förvärfva för det allmänna

den jordränta, som redan är enskild egendom, men väl att lämna stads-samhällena — liksom kommuner i allmänhet — möjlighet att tillgodo-göra sig jordräntan å sin nuvarande och blifvande egendom.

För att åstadkomma nödig varaktighet af nyttjanderätten kräfves ett tillägg till nuvarande bestämmelser, som gifver ägaren af hus å kom-munal mark rättighet att hvart tionde år förnya sin nyttjanderätt till tomten mot villkor, att han erlägger den efter ofvan anförda grunder ut-gående tomtafgiften. I likhet med den motionär i Första Kammaren, hvilken upptagit här berörda fråga, herr G. F. Östberg, håller äfven undertecknad före, att det förbehållet må göras, att dylikt aftal endast må gälla reglerad mark.

Att åter i enlighet med nämnda motionärs förslag utsträcka nytt-janderättstiden till femtio år kan jag icke finna nödigt, i det att till-räckligt mycket af jordräntan i allt fall tillfaller fastighetsägaren för att gifva husbyggnadsvärksamheten nödig uppmuntran.

Hvad vidkommer den äfvenledes nödiga rätten att inteckna byggnad på ofri grund, fäster man sig vid den tyska s. k. arfsbyggnadsrätten (Erb-baurecht), hvarom stadgas i den nya tyska civillagen §§ 1012—1017:

»Ett jordområde kan på det sätt graveras, att den, till hvars för-mån gravationen sker, har en rätt, som kan öfverlätas och gå i arf, att öfver eller under jordområdet hafva en byggnad (arfsbyggnadsrätt).

»Denna rätt kan utsträckas till nyttjande af en för byggnaden icke erforderlig del af jorden, om detta erbjuder gagn för byggnadens använd-ning.

»Inskränkning i rätten till endast en del af byggnaden, särskildt till en våning, är icke tillåten.

»Det för ingåendet af ifrågavarande rätt erforderliga aftalet mellan ägaren och förvärfvaren måste träffas vid samtidig inställelse af båda par-terna inför fastighetsbokbyrån (Grundbuchamt).

»Arfsbyggnadsrätten upphör icke genom byggnadens undergång.

»För ifrågavarande rätt gälla de bestämmelser, som afse jordägan-de-rätt. De föreskrifter, som gälla för förvärf af jordeganderätt och för de ur jordägan-de-rätt härrörande anspråken, gälla i tillämpliga delar i afseende på arfsbyggnadsrätt.»

En tillämpning å våra förhållanden af dessa ändamålsenliga stadgan-den synes vara synnerligen önskelig.

Öfvervinneliga svårigheter torde det i allt fall icke möta att ordna inteckningsrätt i byggnad å allmän grund, till hvilken varaktig nyttjande-rätt är stadgad, i så fasta former, som här äro förutsatta, i synnerhet som

icke mindre fasta former skulle gälla för byggnadens öfvergång i allmän ägo och dess värdering för sådant fall.

En bland de viktigaste anledningar till bostadshyrornas onaturliga fördyrande och bostadsbrist undanröjes genom en sådan anordning som den här omtalade, i det att kommunen alltid kan tillhandahålla mark för byggnadsverksamhet till synnerligen billig afgäld och att det alltid finnes tillgång på bostäder, hvilka icke från början belastats med dryga tomtpriser. I hvad mån därmed också lindras eller förebyggas de svåra sociala missförhållanden, hvilka följa bostadsnöden åt, det betryck den vållar mindre bemedlade öfver hufvud, samt det missnöje och den oro, som särskildt inom arbetarevärlden uppstår, då den ser en stigande del af sina löneförmåner slukas af bostadshyran, är lätt att inse. Att det för allmänheten öfver hufvud är mera tilltalande att erlægga de hyresstegringar, hvilka i allt fall medfölja ett samhälles stigande utveckling, till kommunen, hvarigenom kommunalskatten i motsvarande grad lindras, än att lämna dem till enskilda fastighetsägare, bör också vara uppenbart. Också hafva redan flere städer i utlandet inslagit på denna väg. Sedan 1896 säljer staden Amsterdam icke flere tomter, utan allenast utarrenderar dem. I Tyskland gör staden Frankfurt am Main dylika upplåtelser och har i förening härmed bildat en kommunal lånekassa, hvarur byggnadslån lämnas till mindre bemedlade. Å Hamburgs frihamnsområde tillämpas upplåtelseprincipen o. s. v.

På grund af det anförda tillåter jag mig föreslå,

att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t anholder, det Kungl. Maj:t täcktes låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till sådan lagändring, att innehafvare af nyttjanderätt till regleradt allmänt tomtområde må, när tiden för nyttjanderättsaftalet utlupit, äga rätt att det förnya mot utfästelse att erlægga den afgäld, som på sätt här ofvan närmare angifvits blifvit fastställd.

Stockholm den 27 januari 1903.

Henrik Hedlund.
